QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 19 ta' Ottubru, 2021

Numru 2

Rikors Numru 326/17 TA

Adam Abuhmeda Cini, bil-Karta tal-Identita` numru 321479 (M)

vs

(1) Therese Camilleri (ID 184467M)
(2) Susan Farrugia (ID 69256M)
(3) Bank of Valletta plc bħala trustee (C2833)
(4) Maria Dolores sive Doris Zahra (ID 828352M)
(5) Ivan Debattista (ID98872M)
(6) Emanuel sive Noel Scerri (ID 897754M)
(7) Philip Alamango (ID 376451M)
(8) Anna Polubinski (ID 308277M) u b'digriet tat-28 ta' Frar 2018 ġiet kjamata in kawża Mary Polubinska

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-Attur ippreżentat fil-11 ta' April 2017 u maħluf minnu fl-istess jum li permezz tiegħu talab is-segwenti:-

"1. Illi r-rikorrent huwa proprjetarju assolut tal-fond ossia garaxx *store* maghru bin-numru intern tmintax (18) ta' 'JB Garage' [gja bl-isem 'Wella'] b'access minn Triq Buqrajq fil-Kappara, limiti ta' San Gwann, inkuz ukoll is-sottoswol u l-arja libera tieghu.

2. Illi r-rikorrent kien xtara u akkwista l-utile dominju perpetwu tal-fuq deskritta proprjeta` immobbli minghand Alexander Camilleri u Saviour Cutajar permezz a' kuntratt pubbliku datat il-15 ta' Lulju, 2016 in atti Nutar Dottor Malcolm Mangion.

3. Illi c-cens annwu u perpetwu gravanti l-imsemmija proprjeta` immobbli gie mifdi permezz ta' cedola ta' depozitu u kontestwali fidi ta' cens numru 1194/16 sabiex b'hekk ir-rikorrent sar proprjetarju assolut tal-imsemmija proprjeta` immobbli b'mod shih u libera u franka.

4. Illi l-imsemmija proprjeta` immobbli kienet giet mixtrija u akkwistata minn Joseph Brincat mill-poter ta' Giuseppa Caruana permezz ta' kuntratt pubbliku datat 29 ta' Novembru, 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin deskritta bhala ezenti mill-hlas tac-cens u bhala "*free and unencumbered with all its rights and appurtenances*".

5. Illi da parti taghha l-imsemmija Giuseppa Caruana kienet xtrat u akkwistat il-porzjon diviza ta' kejl superficjali ta' tliet elef erba' mija u sebgha u tmenin punt hamsa (3,487.5) piedi kwadri illi fuqha hija mibnija l-fuq deskritta proprjeta` immobbli llum appartenenti lir-rikorrent mill-poter ta' Patrick Chales Sackville Windle permezz ta' kuntratt pubbliku datat 19 ta' Frar, 1975 in atti nutar Salvatore Abela.

6. Illi, da parti tieghu, il-fuq imsemmi Patrick Charles Sackville Windle kien xtara l-istess porzjon diviza t'art deskritta fil-paragrafu precedenti mill-poter ta' Wren Investents Compant (Malta) Limited permezz ta' kuntratt pubbliku datat 23 ta' Novembru, 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis, permezz ta' liema kuntratt ukoll l-istess Wren Investments Company (Malta) Limited obbligat ruhha li tghaddi u tassenja lill-imsemmi Patrick Charles Sackville Windle permess tal-PAPB illi kienet ottjeniet sabiex tinbena *terraced house* fuq l-imsemmija porzjon diviza t'art.

7. Illi, da parti taghha, l-imsemmija Wren Investments Company (Malta) Limited kienet xtrat u akkwistat l-istess porzjon diviza t'art deskritta izjed 'il fuq f'paragrafu (5) ta' dan ir-Rikors Guramentat mill-potet ta' CPIL Developments Limited u Norwin Limited permezz ta' kuntratt datat l-1 t'Ottubru 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupius f'liema kuntratt gie stipulat illi:

   (i) *The land shall be only used for car ports and for no other purposes*;

   u

   (ii) *It is subject to the servitude of windows overlooking it*.

8. Illi ricentement ir-rikorrent kiseb u ottjena permess ta' zvilupp minghand l-Awtorita ta' l-Ippjanar ghad-demolizzjoni tal-garaxxijiet

ezistenti u l-bini ta' garaxx *at groundfloor level* u blokk t'appartamenti fuqu – Permess numru PA4716/16.

9. Illi l-intimati kienu rregistraw ruhhom bhala *objectors* ghall-applikazzjoni sottomessa mir-rikorrent u, wara l-hrug tal-imsemmi permess ghal zvilupp, intavolaw ukoll appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar li permezz tieghu, fost ohrajn, qed iressqu l-aggravju illi huma jgawdu minn servitu ta' prospett u twieqi fuq il-proprjeta` tar-rikorrent u li l-proprjeta` tar-rikorrent tista' tintuza biss bhala "*car ports*" u ghall-ebda uzu iehor.

10. Illi r-rikorrent qieghed jintavola din il-kawza sabiex jigi dikjarat illi l-proprjeta` immobbli fuq deskritta illi taghha huwa proprejtarju mhijiex soggett ghal servitu ta' twieqi jharsu fuqha a favur tal-proprjetajiet tal-intimati, illi l-istess proprjeta` immobbli jista' jsir minnha kwalsiasi uzu u mhijiex limitata biss biex tintuza bhala *car ports* u li ghalhekk ir-rikorrent ghandu d-dritt illi jizviluppa tali proprjeta` immobbli anke skond il-permezz ghal zvilupp PA 4716/16 lilu mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar.

11. Illi fil-fuq imsemmi kuntratt pubbliku datat l-1 ta' Ottubru 1968 fl-att tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis li permezz tieghu CPL Developments Limited u Norwin Limited kienu bieghu, assenjaw u ttrasferew a favur ta' Wren Instements Company (Malta) Limited il-porzjon diviza t'art illi fuqha hija mibnija l-proprjeta` immobbli llum appartenenti lir-rikorrent u li fih gie stipulat illi (i) "*The land shall be only used for car ports and for no other puprpose*"; u (ii) "*It is subject to the servitude of windows overlooking it*", il-vendituri fuq l-imsemmi att ma kienu imponew ebda cens jew subcens u ghalhekk l-intimati, bhala aventi kawza tal-imsemmija vendituri, m'ghandhomx assolutament ebda dritt u interess guridiku biex jinforzaw tali kundizzjonijiet.

12. Illi, oltre dan, permezz tal-imsemmi kuntratt pubbliku datat l-1 ta' Ottubru, 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis li permezz tieghu CPL Developments Limited u Norwin Limited kienu bieghu, assenjaw u ttrasferew a favur ta' Wren Instement Company (Malta) Limited il-porzjon diviza t'art illi fuqha hija mibnija l-proprjeta` immobbli llum appartenenti lir-rikorrent ma giet ikkreata l-ebda servitu tant illi (a) in-nota tal-Insinwa ma tindikax il-holqien ta' servitu; (b) ma gie attribwit ebda valur ghal xi servitu` mahluqa; u (c) ma gie indikat ebda fond/immobbli dominanti a favur ta' liema giet kreata xi servitu`.

13. Illi, in oltre, dilporzjon diviza t'art lilha li giet zviluppata u ilha tigi uzata b'mod li mhuwiex konsoni ma' l-uzu indikat fl-imsemmi kuntratt pubbliku datat l-1 ta' Ottubru, 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis, u cioe ghal uzu unikament bhala *car ports*, ghax izjed minn erbghin sena konsekuttivi u dan kif se jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

14. Illi, barra minn hekk, anke kieku wiehed kellu jaccetta illi permezz tal-imsemmi kuntratt pubbliku datat l-1 ta' Ottubru, 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis li permezz tieghu CPL Developments

Limited u Norwin Limited kienu bieghu, assenjaw u ttrasferew a favur ta' Wren Instements Company (Malta) Limited il-porzjon diviza t'art illi fuqha hija mibnija l-proprjeta` immobbli llum appartenenti lir-rikorrent giet kreata xi servitu ta' ftuh ta' twieqi ghal fuq l-imsemmija porzjon diviza t'art illi fuqha hija mibnija l-proprjeta` imobbli llum appartenenti lir-rikorrent giet kreata xi servitu ta' ftuh ta' twieqi ghal fuq l-imsemmija porzjon diviza t'art – u dan qed jinghad unikament ghall-grazzja tal-argument u mhux ghaliex ir-rikorrent f'tentattiv sabiex jispoljawh u jcahhduh mid-drittijiet proprjetarji tieghu – tali servitu tkun gie mahluqa minn censwalist u ghalhekk ma tistax tkun ta' hsara lill-padrun dirett illi llum huwa r-rikorrent.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

(i) prevja kwalsijasi dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-porzjon diviza t'art illi fuqu huwa mibni l-fond ossia garaxx u *store* maghruf bin-numru intern tmintax (18) bl-isem ta' 'JB Garage2 [gja bl-isem 'Wella'] b'access minn Triq Buqrajq fil-Kappara, limiti ta' San Gwann, konfinanti min-nofsinhar mal-imsemmij Triq Buqrajq, mill-punent ma' proprjeta` ta' Wren Investments Limited u mit-tramuntana ma' beni ta' Giuseppa Caruana jew l-aventi kawza taghhom, mhijiex soggetta ghal servitu ta' ftuh ta' twieqi u/jew prospett a favur tal-fondi proprjeta` tal-intimati u lanqas ma mhi soggetta ghall-kundizzjoni illi ma tistax tigi uzata hlief bhala *car ports*;

(ii) konsegwentement tiddikjara illi r-rikorrent ghandu d-dritt illi jaghmel kwalijasi uzu mill-fuq imsemmija proprjeta` immobbli lilu appartenenti u ghandu d-dritt ukoll illi jibni u jizviluppa l-imsemmija proprjeta` inkluz skond il-permess ghal zvilupp numru PA4716/16 lilu mahruga mill-Awtorita` tal-Ippjanar; u

(iii) konsegwentement tiddikjara wkoll illi l-pretensjonijiet tal-intimati fis-sens illi l-fondi lilhom appartenenti jgawdu servitu ta' ftuh ta' twieqi jew prospett ghal fuq il-proprjeta` tar-rikorrent u li l-proprjeta` tar-rikorrent ma tistax tintuza hlief bhala *car ports* huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt.

(iv) tordna lill-intimati jaghlqu t-twieqi u l-aperturi kollha illi ghandhom jaghtu ghal fuq il-proprjeta` tar-rikorrent.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li huwa minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni gudizzjarja ohra spettanti lir-rikorrent fil-konfront tal-intimati inkluz azzjoni ghar-rizarciment ta' danni."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti preżentata fl-1 ta' Ġunju 2017 u maħlufa fl-istess data minn Emanuel sive Noel Scerri li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

2. Illi l-esponenti Anna Polubinski mhijiex proprjetarja ta' xi appartament formanti parti mill-blokk appartamenti bl-isem "Kappara Court" li jinsab gewwa Triq il-Buqrajq, Kappara u ghaldaqstant, ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi r-rikorrenti ghandu jressaq prova tat-titolu tieghu ghall-proprjeta in kwistjoni konsistenti minn graxxijiet mibnija fuq bicca art formanti parti minn bicca art ikbar maghrufa bhala "Tal-Ballut" gewwa l-Kappara;

4. Illi l-esponenti kollha hlief ghal Anna Polubinski huma propretjarji ta' diversi appartamenti formanti parti minn Kappara Court, Triq il-Buqrajq Kappara, liema appartamenti ghandhom twieqi fil-hitan divizorju li jharsu ghal fuq il-proprjeta tar-rikorrenti, kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi l-blokki appartamenti tal-esponenti jiffurmaw parti minn sitt blokok ta' appartamenti kollha bl-isem Kappara Court li jinsab gewwa Triq il-Buqrajq, Kappara;

6. Illi, kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti fir-rikors guramentat tieghu, l-appartamenti kollha tal-esponenti (hlief Anna Polubinski) jgawdu servitu ta' prospett fuq il-proprjeta appartenenti lir-rikorrenti, liema proprjeta tista' tintuza biss bhala car ports u ghal ebda skop iehor, liema servitu gie kostitwit in forza ta' kuntratt pubbliku datat 1 ta' Ottubru 1968 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata Dokument "A";

7. Illi t-twieqi infethu meta nbnew l-blokok appartamenti fis-snin Sittin madwar is-sena 1967, u jinsabu fil-hitan divizorji fuq iz-zewg nahat tal-proprjeta tar-rikorrenti u jharsu ghal fuq il-proprjeta tieghu, kif jidher minn ritratt li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata Dokument "B";

8. Illi l-kuntratt Dokument "A", li in forza tieghu l-kumpannija CPL Developments Ltd u Norwin Ltd kienu bieghu l-art appartenenti lir-rikorrenti a favur il-kumpannija Wren Investment Co (Malta) Ltd versu l-prezz nominali ta' lira sterlina (£1), jiddisponi illi:

"2. *The land shall only be used for car ports and for no other purpose;"*

"3. *It is subject to the servitude of windows overlooking it*"

9. Illi ghalhekk, isegwi illi t-twieqi fil-proprjetajiet tal-esponenti li jharsu ghal fuq il-proprjeta tar-rikorrent ilhom ezistenti minn almenu s-sena 1968, filwaqt illi l-art proprjeta tar-rikorrenti giet zviluppata biss ghal garaxxijiet fuq pjan wiehed, proprju ghat-tenur tal-istess kuntratt ta' kostituzzjoni ta' servitu hawn fuq citat (Dokument "A");

10. Illi mis-sena 1968 sal-lum, l-proprjetajiet tal-esponenti dejjem gawdew minn dan is-servitu billi t-twieqi taghhom fuq iz-zewg hitan divizorji iharsu ghal fuq l-art tal-esponenti li giet zviluppata ghal dan l-iskop u li safejn jafu huma, minn dejjem intuzat esklussivament ghal dan l-iskop u ghal skop raguni ohra;

11. Illi jigi rilevat illi l-kostituzzjoni tas-servitu ta' propsett tat-twieqi fil-hitan divizorji li lum jitgawda mill-proprjeta tal-esponenti bhala l-fond dominanati, jfisser illi wiehed jista' jitfacca fit-twieqi tal-appartamenti tal-esponenti u jhares ghal fuq il-proprjeta tar-rikorrenti bhala l-fond servjenti;

12. Illi ghalhekk, isegwi wkoll illi bhala fond servjenti, il-proprjeta tar-rikorrenti ma tistax tigi zviluppata b'mod illi jcahhad lill-esponenti milli jezercitaw tali dritt ta' prospett mit-twieqi li jinsabu fil-hitan divizorju tal-appartamenti individwali taghhom, izda tista' tintuza biss bhala carport u oltre dan l-izvilupp gja ezistenti, ma tistax tigi zviluppata jew mibnija izda ghandha tithalla kif inhi llum zviluppata sabiex tali servitu jkompli jigi gawdut minnhom kif ilu jigi gawdut ghal dawn l-ahhar hamsin sena;

13. Illi huwa proprju ghal din ir-raguni illi, oltre l-kostituzzjoni tas-servitu li nholoq in forza tal-kuntratt fuq citat (Dokument "A"), l-akkwirent gie prekluz milli jizviuppa l-art ghajr ghal "carport" fuq pjan wiehed billi kull zvilupp li jeccedi l-gholi ta' sular wiehed certament sejjer icahhad lill-esponenti milli jgawdu s-servitu li nholoq favur il-proprjeta taghhom;

14. Illi l-istess kundizzjonijiet fuq citati u li gew inkluzi fil-kuntratt tal-1 ta' Ottubru 1968 (Dokument "A"), gew riprodotti fil-kuntratt datat 23 ta' Novembru 1970, ukoll fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis li in forza tieghu, Wren Investment Copany (Malta) Ltd trasferiet l-art favur Patrick Charles Sackville Windle, u kopja tal-istess qed tigi hawn annessa u mmarkata Dokument "C";

15. Illi l-kreazzjoni o meno ta' titolu ta' cens jew sub-cens fuq l-art tar-rikorrenti u l-fidi tal-istess m'ghandhom ebda konnessjoni mal-holqien u/jew it-tgawdija ta' dawn is-servitujiet favur il-proprjetajiet tal-esponenti, kif donnu qieghed jimplika r-rikorrenti;

16. Illi l-permess ta' zvilupp PA 4716/16 mahrug favur ir-rikorrenti fuq l-art in kwistjoni u li huwa soggett ghall-appell intavolat mill-esponenti, ma jista' qatt jincidi fuq id-drittijiet civili tal-esponenti; fi kwalunkwe kaz, kull permess tal-izvilupp jinhareg "saving third party rights" li f'dan il-kaz huwa d-drittijiet tal-esponenti li jgawdu s-servitujiet kostitwiti favur il-proprjetajiet individwali taghhom;

17. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz, jigi rilevat illi tali twieqi ilhom li nfethu fil-hajt divizorju fuq il-proprjeta tar-rikorrenti

u ilhom jitgawdew b'mod mhux interrott ghal madwar hamsin sena, kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

18. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri, jekk ikun il-kaz."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-kjamata in kawża Mary Polubinksa preżentata il-15 ta' Ġunju 2018 u maħlufa minnha fl-istess data li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

2. Illi r-rikorrenti ghandu jressaq prova tat-titolu tieghu ghall-propjeta in kiwstjoni konsistenti minn garaxxijiet mibnija fuq bicca art formani parti minn bicca art ikbar maghrufa bhala 'Tal-Ballut' geww l-Kappara;

3. Illi l-esponenta hija proprjetarja ta' appartament formanti parti minn Kappara Court, Triq il-Buqrajq, Kappara,liema appartament ghandu twieqi fil-hitan divizorji li jharsu ghal fuq il-proprjeta tar-rikorrenti, kif ser jigi ppurvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi l-blokki appartamenti li fosthom wiehed jappartjeni lill-esponenta, jiffurmaw parti minn sitt blokok ta' appartamenti kollha bl-isem Kappara Court li jinsab gewwa Triq il-Buqrajq, Kappara;

5. Illi, kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti fir-rikors guramentat tieghu, l-appartament tal-esponenta jgawdi servitu ta' prospett fuq il-proprjeta appartenenti lir-rikorrenti, liema proprjeta tista' tintuza biss bhala car ports u ghall-ebda skop iehor, liema servitu gie kostitwit in forza ta' kuntratt pubbliku datat 1 ta' Ottubru 1968 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis, li kopja tieghu tinsab esebita fl-atti tal-kawza odjerna u mmarkat bhala Dok A;

6. Illi t-twieqi infethu meta nbnew l-appartamenti fis-snin Sittin madwar is-sena 1967, u jinsabu fil-hitan divizorji, fuq zewg nahat tal-proprjeta tar-rikorrenti u jharsu ghal fuq il-propjeta tieghu, kif jidher minn ritratt li kopja tieghu tinsab esebita fl-atti u mmarkata bhala Dok 'B';

7. Illi l-imsemmi kuntratt Dokument 'A', li in forza tieghu l-kumpaniji CPL Developments u Norwin Ltd kienu bieghu l-art appartenenti lir-rikorrenti a favur il-kumpanija Wren Investment Co (Malta) Ltd versu l-prezz nominali ta' lira sterlina (£1), jiddisponi illi:

"***2. The land shall only be used for car ports and for no other purpose;"***

"3. It is subject to the servitude of windows overlooking it"

8. Illi ghalhekk, isegwi illi t-twieqi fil-proprjetajiet tal-esponenti li jharsu ghal fuq il-proprjeta tar-rikorrenti ilhom ezistenti minn ghalmenu s-sena

1968, filwaqt illi l-art proprjeta tar-rikorrenti giet zviluppata biss ghal garaxxijiet fuq pjan wiehed, propju ghat-tenur tal-istess kuntratt ta' kostituzzjoni ta' servitu hawn fuq citat (Dokument A);

9. Illi mis-sena 1968 sa llum, il-proprjeta tal-esponenti dejjem gawdiet minn dan is-servitu billi t-twieqi taghha fuq il-hajt divizorji jharsu ghal fuq l-art tar-rikorrenti li giet zviluppata ghal dan l-iskop u li safejn taf hi, minn dejjem intuzat esklussivament ghal dan l-iskop u ghall-ebda skop jew raguni ohra;

10. Illi jigi rilevat illi l-kostituzzjoni tas-servitu ta' prospett tat-twieqi fil-hitan divizorji li llum jitgawda, fost ohrajn, mill-proprjeta tal-esponenti bhala l-fond dominant, jfisser illi wiehed jista' jitfacca fit-twieqi tal-appartamenti tal-esponenta u hares ghal fuq il-proprjeta tar-rikorrenti bhala l-fond servjenti;

11. Illi ghalhekk, isegwi wkoll illi bhala fond servjenti, il-proprjeta tar-rikorrenti ma tistax tigi zviluppata b'mod illi jcahhad lill-esponenta milli tezercita tali dritt ta' prospett mit-twieqi li jinsabu fil-hitan divizorju tal-appartament taghha, izda tista' tintuza biss bhala carport u oltre dan l-izvilupp gja ezistenti, ma tistax tigi zviluppata jew mibnija izda ghandha tithalla kif inhi llum zviluppata sabiex tali servitu jkompli jigi gawdut minnha kif ilu jigi gawdut ghal dawn l-ahhar hamsin sena;

12. Illi huwa proprju ghal din ir-raguni illi, oltre l-kostituzzjoni tas-servitu li nholoq in forza tal-kuntratt fuq citat (Dokument A), l-akkwirent gie prekluz li jizviluppa l-art ghajr ghal 'carport' fuq pjan wiehed billi kull zvilupp li jeccedi l-gholi ta' sular wiehed certament sejjer icahhad lill-esponenta milli tgawdi s-servitu li nholoq favur il-proprjeta taghha;

13. Illi l-istess kundizzjonijiet fuq citati u li gew inkluzi fil-kuntratt tal-1 ta' Ottubru 1968 (Dokument A), gew riprodotti fil-kuntratt datat 23 ta' Novembru 1970, ukoll fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis, li in forza tieghu, Wren Investments Company (Malta) Ltd trasferiet l-art favur Patrick Charles Sackville Windle, li kopja tal-istess tinsab esebita fil-prcess u mmarkata bhala Dokument 'C';

14. Illi l-kreazzjni o meno ta' titolu ta' cens jew sub-cens fuq l-art tar-rikorrenti u l-fidi tal-istess m'ghandhom ebda konnessjoni mal-holqien u/jew it-tgawdija ta' dawn is-servitujiet favur il-proprjeta tal-esponenta, kif donnu qieghed jimplika r-rikorrenti;

15. Illi l-permess ta' zvilupp PA 4716/16 mahrug favur ir-rikorrenti fuq l-art in kwistjoni u li huwa soggett ghall-appell intavolat mill-intimati, ma jista' qatt jincidi fuq id-drittijiet civili tal-esponenta; fi kwalunkwe kaz, kull permess tal-izvilupp jinhareg "saving third party rights" li f'dan il-kaz huma d-drittijiet tal-esponenta li tgawdi s-servitujiet kostitwiti favur il-proprjeta individwali taghha;

16. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz, jigi rilevat illi tali twieqi ilhom li nfethu fil-hajt divizorju fuq il-proprjeta tar-rikorrenti u ilhom jitgawdew b'mod mhux interrott ghal madwar hamsin sena, kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

17. Salv eccezzjonijiet ulterjuri, jekk ikun il-kaz."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-24 ta' Ġunju 2021 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. B'kuntratt tal-5 ta' Lulju 2016 (a' fol 37), l-Attur akkwista mingħand Alexander Camilleri u Saviour Cutajar l-utile dominju perpetwu ta' garaxx u store magħruf bin-numru intern tmintax (18) bl-isem JB Garage (gja bl-isem 'Wella') b'aċċess minn Triq Buqrajq fil-Kappara, limiti ta' San Ġwann. Skont il-kuntratt imsemmi, dan il-garaxx u store ġie hekk akkwistat "*flimkien mal-arja u sottoswol … liberu u frank*". Dan iċ-ċens ġie mifdi permezz ta' ċedola ta' depożitu preżentata fl-1 ta' Awwissu 2016 a' tenur tal-artikolu 1501(7) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta (ara Dok MM1 a' fol 137).

2. L-art li fuqha inbena dan il-garaxx u store hekk akkwistat mill-Attur kienet oriġinarjament proprjetá ta' żewġ soċjetajiet bl-isem CPL Developments Limited u Norwin Limited. B'kuntratt pubblikat fl-1 ta' Ottubru 1968 (a' fol 13) fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis, dawn is-Soċjetajiet trasferew din l-art lis-Soċjetá Wren Investments Co. (Malta) Ltd

bil-kondizzjonijiet li, inter alia, "*2. The land shall only be used for car ports and for no other purpose. 3. It is subject to the servitude of windows overlooking it.*" (ara fol 15).

3. Is-Soċjetá Wren Investment Co. (Malta) Ltd sussegwentement trasferit din l-art lill-Patrick Charles Sackville Windle b'kuntratt tat-23 ta' Novembru 1970 ippubblikat fl-atti tal-istess Nutar Bonello DuPuis (a' fol 18). Iż-żewġ kundizzjonijiet su ċitati stipulati fl-Kuntratt preċedenti, jiġifieri dak tal-1 ta' Ottubru 1968, ġew riprodotti f'dan il-kuntratt ukoll (ara fol 20).

4. Jidher li l-garaxx inbena min Patrick Charles Sackvill Windle li wara trasferixxa l-istess lil Giuseppa armla ta' Paul Caruana b'kuntratt tad-19 ta' Frar 1975 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela. Dan il-kuntratt ma ġiex preżentat in atti iżda jirriżulta mill-provenjenza tal-kuntratt sussegwenti datat 29 ta' Novembru 1976 (ara a' fol 142 u144). B'dan il-kuntratt l-istess Giuseppa armla ta' Paul Caruana trasferit il-garaxx lil ċertu Joseph Brincat bħala "*free and unencumbered and with all its rights and appurtenances*" (ara fol 143);

5. Jirriżulta mill-provenjenza tal-kuntratt imsemmi datat 5 ta' Lulju 2016 li l-Attur akkwista dan il-garaxx minn Alexander Camilleri u Saviour Cutajar fil-kwalitá tagħhom ta' werrieta ta' Maria Brincat, il-konjuġi superstiti ta' Joseph Brincat (ara provenjenza a' fol 41 sa 43);

6. Minn naħa tagħhom il-Konvenuti huma sidien ta' appartamenti formanti parti mill-blokk bl-isem "Kappara Court" fi Triq il-Buqrajt, Kappara kif ġej:

1. L-appartament numru 29 fi Blokk D ġie akkwistat mill-Konvenut Philip Alamango b'kuntratt tal-20 ta' Jannar 1978 (a' fol 189);
2. L-appartament numru 4 fi Blokk C ġie akkwistat mill-ġenituri tal-Konvenuta Susan Farrugia, illum mejtin, b'kuntratt tal-1 ta' Ottubru 1996 (a' fol 193);
3. L-appartament numru 25 fi Blokk D ġie akkwistat mill-ġenituri tal-Konvenut Ivan Debattista b'kuntratt tal-14 ta' Frar 1996 (a' fol 200). Dan l-appartament ġie sussegwentement donat lill-Konvenut binhom b'kuntratt tal-5 ta' Lulju 2003 (a' fol 203);
4. L-appartament numru 31, Blokk D, Kappara Court, ġie akkwistat mill-Konvenuta Mary Polubinski b'kuntratt tat-18 ta' Ġunju 1994 (a' fol 207);
5. L-appartament numru 27, Blokk D ġie akkwistat mill-Konvenut Prokuratur Legali Emanuel sive Noel Scerri b'kuntratt tat-30 ta' Mejju 2003 (a' fol 2003);
6. L-appartament numru 22 ġie akkwistat mill-Konvenut Bank of Valletta P.L.C. bħala trustee (ara xhieda tal-Avukat Stephen Attard a' fol 228). Ma ġietx preżentata in atti kopja ta' l-att ta' dan it-trasferiment;

7. Ma huwiex magħruf kif u liema appartament ġie akkwistat mill-Konvenut rimanenti Therese Camilleri u Maria Dolores sive Doris Zahra.

7. Fl-14 ta' Lulju 2016 l-Attur issottometta applikazzjoni mal-awtoritá tal-Ippjanar għal permess sabiex dan il-garage u store jiġi żviluppat (ara Dok OM1 fol 82).

8. Il-Konvenuti, bħala sidien tal-appartamenti fil-Blokk imsemmi, oġġezzjonaw għal dan il-permess bil-mezz ta' *objection letter* mibghuta lill-Awtoritá tal-Ippjanar fl-20 ta' Settembru 2016 (a' fol 108). Ir-raġuni tal-oggezzjoni maghmula mill-konvenuti hija li l-proprjetá tal-Attur hija soġġetta għaż-żewġ kondizzjonijiet su ċitati kif naxxenti mill-kuntratt tal-1 ta' Ottubru 1968 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis (ara fol 103 u 108 faċċata 2). Fit-30 ta' Novembru 2016 l-Awtoritá tal-Ippjanar laqgħet l-applikazzjoni tal-Attur u ħarġet Permess numru PA4716/16 bil-kondizzjonijiet hemm imniżżla (a' fol 55 u 117). Il-Konvenuti appellaw minn din id-deċiżjoni quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni għall-Ambjent u l-Ippjanar li, b'deċiżjoni mogħtija fit-30 ta' Mejju 2019, bgħat l-atti lura l-Awtoritá bil-mod u għal raġunijiet hemm indikati (ara deċiżjoni a' fol 234 u 252).

9. Fit-22 ta' Diċembru 2016, il-Konvenuti preżentaw ukoll ittra uffiċjali kontra l-attur u oħrajn (a' fol 26). Permezz tagħha l-Konvenuti ddifidaw lill-Attur milli jagħmel kwalunkwe att li b'xi mod jista' jisker id-drittijiet tagħhom u rriżervaw id-dritt li jieħdu azzjoni ċivili kontrih.

10. Fil-11 ta' April 2017 l-attur istitwixxa l-azzjoni odjerna.

Punti ta' Liġi

11. B'din l-azzjoni l-Attur qed ifittex li jottjeni dikjarazzjoni mill-Qorti li l-garaxx u store in kwistjoni m'hijiex soġġetta għal servitù ta' ftuħ ta' twieqi u/jew prospett a favur tal-fondi proprjetá tal-Konvenuti u lanqas m'hi soġġetta għall-kundizzjoni illi ma tistax tiġi użata ħlief bħala car ports. L-Attur qed jitlob ukoll sabiex il-Qorti konsegwentement tiddikjara li huwa għandu dritt illi jagħmel kwalsijasi użu mill-imsemmija proprjetá inkluż li jibni u jiżviluppha skont il-permess numru PA4716/16 maħruġ mill-Awtoritá tal-Ippjanar.

12. L-azzjoni ghalhekk tirrigwarda c-ċaħda ta' servitù, u ċioè, l-*actio negatoria servitutis*. Il-Kunsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin ma din l-azzjoni ġew spjegati tajjeb hafna mill-**Qorti Ċivili Prim' Awla per Imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza Rosario sive Louis Schembri et vs Joseph Demanuele et datata 27 ta' Mejju 2004**:

"*l-għan waħdieni tal-actio negatoria huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tal-attur mhux suġġett għal servitu' favur ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu'. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles (P.A.* ***9.1.1877*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Desain vs Piscopo Macedonia*** *(Kollez. Vol:* ***VIII.21****)). Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja (App. Ċiv.* ***19.2.1951*** *fil-kawża fl-*

*ismijiet **Farruġia et vs Cassar** (Kollez. Vol: **XXXV.i.10**)) u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post (App. Ċiv. **20.12.1946** fil-kawża fl-ismijiet **Falzon et vs Degiorgio** (Kollez. Vol: **XXXII.i.485**)) u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (P.A. **3.4.1995** fil-kawża fl-ismijiet **Baldacchino vs Grima et** (Kollez. Vol: **LXXIX.iii.1219**));*

*Illi normalment ukoll, fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-esistenza ta' servitu' fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka (App. Ċiv. **28.1.1957** fil-kawza fl-ismijiet **Vella et vs Magro** (Kollez. Vol: **XLI.i.69**)), minkejja li din tkun tinsab fil-kważipussess tas-servitu' pretiza (P.A. PS **18.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet **Nazzareno Schembri vs Leonilda Farruġia**). Għalhekk, kulma għandu jipprova l-Attur f'kawża bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu'. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew jeżisti s-servitu' minnha vantat (P.A. PS **31.1.2003** fil-kawza fl-ismijiet **Joan Cachia vs Marianna Schembri**);*" Ara wkoll is-**Sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet Joseph Camenzuli vs Theresa Gafa et datata 13 ta' Ottubru 2017**.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

13. Il-Konvenuti jikkontendu li l-fond proprjetá tal-Attur huwa soġġett għal *servitus prospectus*, jiġifieri servitù affermattiva kontinwa u li tidher ta' prospett (ara eċċezzjonijiet 6 sa 14 a' fol 9 u nota ta' sottomissjonijiet a' fol 282 et seq). Tali servitù hija fil-fatt waħda kontinwa u apparenti ai termini

tal-artikolu 455(2) u (4) tal-Kap. 16 kif ukoll affermattiva a tenur tal-artikolu 456(2) tal-istess Kap. Il-Konvenuti jinsistu li l-eżistenza ta' din is-servitù ġiet maħluqa bi tnejn mit-tlett modi stabbiliti bl-artikolu 457 tal-kap. 16 ta' kif tista' tiġi akkwistata servitu' kontinwa u apparenti: bis-saħħa ta' titolu (art 457(a)) u, *in subsidium*, bil-preskrizzjoni (art 457(b)).

14. Kif ġie ġia ribadit minn din il-Qorti, "*It-tlett kawżi li minnhom jitnissel servitu' kontinwu fit-termini ta' dak li jipprovdi l-artiklu 457 tal-Kodiċi Ċivili, ma humiex alternattivi għal xulxin. Di piu` irid jingħata omaġġ lill-prinċipju ta' "una via non datur recursus ad alteram", altrimenti l-parti l-oħra għall-kawża titqiegħed fi svantaġġ fid-dawl tal-liberalita` ta' sperimentazzjoni ta' diversi ta' pretensjonijiet jew azzjonijiet.*

It-tagħbija ta' servitujiet fuq fond ta' ħadd ieħor huwa piż rejali li għandu jitqies b'ċertu ċirkospezzjoni peress li r-regola prinċipali hi li l-propjetarju ta' fond għandu s-setgħa assoluta li jagħmel użu mill-propjeta' tiegħu kif jidhirlu hu basta mhux kontra l-liġi (artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk, meta persuna tkun qed tiddefendi lilha nnifisha bid-dritt ta' servitu` kontinwu, peress li l-ħolqien tagħhom huwa odjuż fis-sens li jnaqqas mil-liberta` li dak li jkun jiddisponi mill-proprjeta` tiegħu kif irid hu, <u>għandha sa mill-bidu nett tad-difiża tagħha, tagħżel it-triq ta' xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-artiklu 457 tal-Kodiċi Ċivili u mhux tagħżel aktar minn raġuni waħda biex jekk ma tirnexxix f'waħda tipprova tolqot bl-oħra. It-tlett raġunijiet jeskludu lil xulxin, tant li anke l-punteġġjatura taħt dan l-artiklu ma</u>

<u>*tippermettix l-affissjoni ta' "jew"*</u>." (**Joan Antida Serracino Inglott et vs Carmelo Mifsud et, Qorti Ċivili Prim' Awla, 6 ta' Mejju 2019**).

15. Din il-Qorti għaldaqstant ma hijiex tenuta li tikkonsidra iktar min waħda miż-żewġ modi ta' eżistenza ta' servitu reklamati mill-Konvenuti. Il-Qorti sejra għalhekk tiddetermina jekk il-konvenut irnexxilux jipprova li l-eżistenza ta' servitù ta' prospett ġiet tassew imissla bis-saħħa ta' titolu.

L-ewwel parti tal-artikolu 458 tal-Kap. 16 tippreskrivi li "*it-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku*".

16. Il-Konvenuti jissottomettu li d-dritt reali ta' servitù ta' prospett ġie oriġinarjament kostituwit bil-kuntratt ippubblikat fl-1 ta' Ottubru 1968 (a' fol 13) fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis u baqa' jsegwi l-istess immobbli f'idejn min ikun ħadu. Dan għaliex, kif ġia ċitat supra, fl-istess kuntratt hemm espressament dikjarat li l-art li fuqha inbena dan il-garaxx "*is subject to the servitude of windows overlooking it*" (ara fol 15).

17. Ġie osservat "*illi ma jistax jingħad li obbligazzjoni "tammonta" għal servitu`, iżda trid attwalment tikkostitwixxi servitu`*" (**Louis Scicluna et vs Joseph Sant, Qorti Ċivili Prim' Awla 18 t'April 2005**).

18. Ġie ritenut li tlieta huma l-punti kardinali li għandhom jissemmew fil-kuntratt sabiex tiġi effettivament kostitwita servitù skont kif dettat bl-artikolu 458 tal-Kap. 16 u abbinat mal-artikolu 400 tal-istess Kap: (1) id-dritt maħluq li f'dan il-każ jikkonsisti fi dritt ta' prospett; (2) il-fond dominanti li favur tiegħu s-suppost servitù ġiet istitwita, senjatament l-appartamenti proprjetá

tal-Konvenuti; u (3) il-fond serventi li fuqu hemm is-suppost servitù, senjatament il-garage de quo proprjetá tal-Attur (**Joseph Abela et vs Philip Borg et, Qorti tal-Appell, 29 ta' Jannar 2016; ara wkoll David Portelli et vs John Mercieca et, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, 2 ta' Ottubru 2008**).

<u>Id-dritt maħluq</u>

19. Il-kuntratt jikkostitwixxi "*servitude of windows*". Kif ġie mfisser mill-Pacifici Manzoni kwotat f'diverżi sentenzi, inkluż mill-Konvenuti fin-nota tagħhom (a' fol 282), "*per prospetto, preso in termine in senso generale, s'intende un'apertura o finestra, senza o con invetriate mobile, mediante la quale l'aria puo' pentrare nell'ambiente a cui serve e una persuna puo' affaciarsi e guardare nei sottoposti luoghi. (Istituzioni Vol.III. para. 112). Dan ukoll huwa l-insenjament ta' Ricci (Diritto Civile, Vol.II, para. 355). Mbghad din is-servitu` tista' tassumi sinfikat aktar ristrett, jigifieri, fil-kliem ta' Lomonaco, 'soltanto quell'apertura da cui si ha una veduta diretta sul fondo vicino'. (Diritto Civile Italiano, pag.289)*" (**Maria Stilon Depiro vs Vincenza Axisa, Qorti Ċivili Prim' Awla, 24 ta' Jannar 1958**).

20. M'għandux ikun hemm dubju, kif del resto lanqas ma ġie kontestat, li l-pożizzjoni tat-twieqi tal-appartamenti tal-Konvenuti jagħtu dritt ta' introspezzjoni skont l-insenjament mogħti fis-sentenza appena ċitata (ara xhieda tal-Konvenut Prokuratur Legali Noel Scerri a' fol 157). Isegwi li s-

servitù ta' twieqi kostitwita fil-kuntratt imsemmi jagħti tassew dritt reali ta' servitù ta' prospett.

Il-fond dominanti li favur tiegħu s-suppost servitù ġiet istitwita, senjatament l-appartamenti proprjetá tal-Konvenuti

21. Is-servitù ta' twieqi mnissla fil-kuntratt in kwistjoni ma tispeċifikax espressament l-appartamenti tal-Konvenuti bħala li huma l-fondi dominanti. L-istess kuntratt madankollu espressament jikkostitwixxi dan il-jedd ta' servitù fuq dawk it-twieqi "*overlooking*" l-art illum proprjetá ta' l-Attur. It-twieqi li hekk iħarsu għall-fuq l-art illum proprjetá tal-Attur huma dawk istallati fl-appartamenti tal-Konvenuti. Dan il-fatt jirriżulta ċert, inkontestat u konkordjalment magħruf mill-partijiet kollha. L-istess ġie anke kostatat min din il-Qorti waqt l-aċċess miżmum minnha u jirriżulta wkoll *ictu oculi* mir-ritratt (ara a' fol 213 u a' fol 12). Huwa ċar għalhekk li, minkejja mhux espressament indikati bħala fondi dominanti, l-appartamenti tal-Konvenuti huma dawk il-fondi li għall-vantaġġ tagħhom ġiet hekk maħluqa is-servitu' ta' twieqi li jħarsu għall-fuq il-proprjetá tal-attur.

Il-fond serventi li fuqu hemm is-suppost servitù

22. Mill-kuntratt tal-1 ta' Ottubu 1968 jirrizulta, li l-jedd reali ta' servitù ta' twieqi ġie hekk kostitwit għall-vantaġġ ta' fond dominanti, jigifieri l-appartamenti proprjetá tal-Konvenuti, fuq fond serventi jew ahjar l-art li fuqha llum hemm mibni garaxx u store, proprjetá tal-attur u li llum irid jizvilluppa. Jirrisulta għalhekk , li l-elementi kollha li għandhom jissemmew

fil-kuntratt sabiex tiġi effettivament kostitwita servitù b'att intervivos skont kif dettami bl-artikoli 458 u 400 tal-Kodiċi Ċivili, ġew fil-fatt sodisfatti.

23. Madanakollu l-artikolu 458 jippreskrivi li servitù hekk imnissla "*ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi **qabel ma l-att** jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att.*" (Emfazi tal-Qorti).

24. Qabel xejn tajjeb li jkun rilevat li l-artikolu inkwistjoni ma jirreferix għas-servitu' per se, iżda għall-att li permezz tiegħu ikun ġie kostitwit, f'dan il-kaz kien wieħed ta' bejgħ. Dan qiegħed jingħad peress f'paragrafu 12 tar-rikors promotur , l-attur ma jilmentax mill-fatt l-att fih innifsu ma ġiex insinwat , izda li "***nota ta' insinwa** ma tindikax il-ħolqien ta' servitu*" (Emfazi tal-Qorti. Di fatti fiz-zewġ kuntratt fejn tan-nutar George Bonello Dupuis fil-marġini hemm indikati li ġew insinwati (ara a' fol 13 sa 23).

25. Stabbilit li l-atti fuq imsemmija ġew fil-fatt insinwati, jixraq il-Qorti tfakkar li L-Artikolu 458 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li servitu` maħluq b'titolu ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma **l-att** insinwat fir-Reġistru Pubbliku skond l-Artikolu 330. Il-liġi hija ċara u ma tagħmilx refrenza speċifika għas-servitu' per se. L-anqas ma jidher li l-Attur qed jattakka l-att fih innifsu fis-sens li huwa nieqes mir-rekwiziti tal-liġi biex jirrendih ineffikaċi. L-att li ħoloq is-servitu`, hu dak dak tal-1 ta' Ottubru 1968 li ġie regolarment insinwat. Jekk għall-grazzja tal-argument fin-nota ta' l-insinwa ma hemmx riferenza speċifika għas-servitu` in kwistjoni, jinteressa għall-

akkwirent li jezamina dak l-att biex jara d-dettalji tiegħu (ara **Sentenza tal-Qorti tal-Appell Superjuri tat-22 ta' Mejju, 2008 fl-ismijiet Philip Fenech u pro et -vs- A & R Mercieca Limited u kif ukoll dik tal-PA tal-11 ta' Ottubru, 2011 fl-ismijiet Joseph u Teresa, konjuġi Abela -vs- Philip u Carmen, konjuġi Borg et per Imħallef Anna Felice**).

26. Dwar il-kwistjoni tal-uzu tal-garage bħala *car port* il-Qorti ħasbet fit-tul. Il-konvenuti jippretendu li l-arja ta' din il-carport ma tistax tinbena. Fi ftit kliem qed jargumentaw li huma juzufruwixxu ukoll mis-servitu' ta' altius non tollendi. Kif ġie tajjeb ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla fis-sentenza **Emanuel Muscat v. Brian Abela et** tas-6 ta' Frar 2006, "*bħalma ntqal fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta' Ottubru 1881 fil-kawza fl-ismijiet* ***Canonico Don Paolo Lebrun vs Vincenzo Micallef et*** *(Vol. IX.504): "La servitu` affermattiva di luce e di prospetto non da` diritto al padrone del fondo dominante d'impedire al vicino di fabbricare, anche se gli diminuisse l'uso della servitu`, se tra la nuova fabbrica e il confine del fondo dominante si sia lasciato tanto spazio, da non rendere inutili le dette servitu`.* ***<u>Per poter pretendere questo bisognerebbe avere le servitu` negative NE LUMINIBUS o NE PROSPECTUI OFFICIATUR, ovvero ALTIUS NON TOLLENDI.</u>*** *" F'dan il-każ l-attur m'għandux is-servitu` altius non tollendi. Bis-servitu` li huwa jgawdi pero` għandu kull dritt iġiegħel lis-socjeta` konvenuta żżomm id-distanzi preskritti mill-Kodici Civili. Hekk skond l-artikolu 435 trid tinżamm distanza ta' tliet metri...*"

27. Bl-istess mod jingħad f'dan il-każ ukoll li l-Konvenuti m'għandhomx is-servitù *altius non tollendi* jew, fi kliem ieħor, *servitus ne prospectui officiator*. Tali servitù hija, a tenur tal-artikolu 455(5) tal-Kodiċi Ċivili, kontinwa u ma tidhirx. Di fatti dan lartikolu jiddisponi hekk:

"Is-servitujiet li ma jidhrux huma dawk li m'għandhomx sinjali li jidhru tal-eżistenza tagħhom, bħal ma hija l-projbizzjoni li wieħed jibni fuq ċerta art jew li ma jibnix aktar minn ċertu għoli"

28. Kif wieħed jista' jara. Il-liġi saħansitra isemmi s-servitu' tal-altius non tollendi bħala ezempju. Dan is-servitu' għandu konsegwenzi gravament limitativi għad-dritt ta' tal-uzu ta' propjeta'. Servitu' li jkun iqegħed iċaħħad għal kollox lis-sid tal-fond servjenti milli qatt jista' jgawdi l-propjeta' tiegħu . Għalhekk il-ħolqien ta' dan ix-xorta ta' servitu' ma jistax ikun desunt mill-mod kif ikun redatt kuntratt , izda għandu jirrisulta bl-aktar mod ċar li si tratta ta' projbizzjoni li ma tippermetti ebda bini jew li tippermetti sa ċertu għoli biss. Fil-kaz li għandha quddiemha din il-Qorti ma jidhirx li huwa l-kaz.

29. Għaldaqstant u ai termini tal-artikolu 469 tal-istess Kodiċi, tista' tiġi stabbilita biss permezz ta' titolu: *(1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi*. Huwa ċar li servitu' li ma jidhirx huwa impreskrivibbli .

30. Dan ifisser li Il-kundizzjoni fil-kuntratt imsemmi tal-1 ta' Ottubru 1968 li "*The land shall only be used for car ports and for no other purpose*" ma tistax tikkwalifika bħala servitus altius non tollendi. Dan peress li tali kundizzjoni hija nieqsa mit-tlett elementi li għandhom jissemmew fil-kuntratt sabiex tiġi effettivament konsitwita tali servitù b'att intervivos skont kif dettat bl-artikoli 458 u 400 tal-Kodiċi Ċivili (ara **Joseph Abela et vs Philip Borg et** u **David Portelli et vs John Mercieca et** ġia ċitata supra).

31. Jingħad ukoll li anke li kieku kellu jiġi argumentat li tali kundizzjoni setgħet b'xi mod toħloq dubju dwar l-eżistenza o meno ta' servitù altius non tollendi, ġie rilevat min din il-Qorti li fil-kamp ta' servitujiet din il-Qorti hija gwidata mill-ażioma servitus sic interpretanda est ut quam fieri potest incommodo fundus serviens oneretur. It-tagħlim ġurisprudenzjali huwa fis-sens "Illi bil-liġi, sid il-fond dominanti ma jista' jagħmel xejn li jtaqqal il-piż tal-fond servjenti. Fid-dubbju għandu jiġi deċiż favur il-fond servjenti. *(*ara **Deċiżjoni tal-Appell Ċivili Superjuri tal-4 ta' Mejju 1953 fl-ismijiet Carmelo Vassallo -vs- Nicola Galea***).* Mela multo magis, kemm huwa aktar applikabbli dan it-tagħlim meta l-kwistjoni tkun mhux dwar l-estensjoni tas-servitu` iżda l-esistenza tiegħu.

32. Dan huwa wkoll rifless fit-tagħlim tal-ġuristi u jgħallmu li " ... *Perocche' in primo luogo sono limitazzioni della propieta', e come tali fanno eccezione al diritto commune. Quindi non si presumono mai, ma debono essere provate da chi le allega. Per la stessa ragione debbono essere interpretarsi ristrettivamente , nel dubbio escludersi.*" (**Istituzioni di Diritto**

Civile Italiano; Vol III, pg 90 Pacifici Mazzoni Fratelli Camelli; Firenze Ed 1873).

33. Huwa għalhekk li artikolu 476 tal-kodici civili jiddisponi li *"Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù,wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmienli ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi."*

34. Ladarba ma ġiet maħluqa ebda servitù ta' altius non tollendi bis-saħħa ta' titolu skont l-artikolu 469 tal-Kap. 16, il-Konvenuti ma jistgħux isibu refuġju wara l-fatt li fl-att tal-1 ta' Ottubru 1968 hemm il-kundizzjoni li "*The land shall only be used for car ports and for no other purpose*". L-aktar l-aktar tali kundizzjoni tammonta għal ftehim li sar mal-awturi tal-Attur u l-Konvenuti li ma huwiex wieħed ta' natura reali iżda ta' natura personali u bħala tali ma setgħax jgħaddi fil-persuna tal-Attur bil-fatt li akkwista l-garaxx in kwistjoni.

35. F' **Muscat Scerri vs Montebello deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Ottubru 1987**, intqal li: "*ftehim fejn teżisti obbligazzjoni personali bejn il-partijiet, jekk jirrizulta, ma jikkrea ebda dritt reali inerenti għall-fond u ma tinvinkolax lil min jiġi fil-pussess tal-fond wara dak li jkun ikkonċeda dan l-użu*" (ara ukoll **Louis Scicluna et vs Joseph Sant** ċitata supra). Tabilħaqq il-konvenuti ma għandhom l-ebda setgħa li jorbtu lill-Attur bl-obbligazzjoni naxxenti min ftehim bħal dan (ara f'dan is-sens il-kawża

Mercury p.l.c. vs Persona Limited, Qorti Ċivili Prim' Awla, 10 ta' Ottubru 2019).

36. Isegwi għalhekk li l-Atturi jgawdu biss min *servitus prospectus* ossia servitù affermattiva ta' introspezzjoni. Għaldaqstant u b'applikazzjoni tal-insenjament mogħti fil-kawża **Emanuel Muscat v. Brian Abela et** ġia ċitata, l-Attur għandu josserva l-obbligu mpost fuqu bl-artikolu 435(2) tal-Kap. 16 billi ma jibnix f'inqas minn tliet metri mill-bini tal-Konvenuti.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-ewwel parti tal-ewwel talba attriċi u tiddikjara illi l-porzjon diviża t'art illi fuqha huwa mibni l-fond ossia garaxx u store magħruf bin-numru intern tmintax (18) bl-isem ta' 'JB Garage' [gia bl-isem Wella] b'aċċess minn Triq Buqrajq fil-Kappara, limiti ta' San Ġwann, konfinanti min-nofsinhar mal-imsemmija Triq Buqrajq, mill-punent ma' proprjetá ta' Wren Investments Limited u mit-tramuntana ma' beni ta' Giuseppa Caruana jew l-aventi kawża tagħhom, hija soġġetta għal servitù affermattiv ta' prospett a favur tal-fondi proprjetá tal-konvenuti.

Tilqa' t-tieni parti tal-ewwel talba attriċi u tiddikjara illi l-istess porzjon diviża t'art ma hiex soġġetta għall-kundizzjoni illi ma tistax tiġi użata ħlief bħala *car ports*;

Tilqa' t-tieni talba attrici b'dana li l-Attur irid josserva l-obbligu impost bl-artikolu 435(2) tal-Kap. 16, u għalhekk ma jistax jibni f'inqas minn tliet metri mill-bini proprjetá tal-Konvenuti.

Tilqa' limitatament it-tielet talba fis-sens, li fil-waqt li qed tiċħadha inkwantu jrrigwarda il-ftuh tat-twieqi, qed tilqaghha inkwantu l-Attur jista' jagħmel użu sħiħ mill-propjeta' tiegħu salv għad-distanza li għandu jżomm kif ingħad aktar 'l fuq.

Tiċħad ir-raba' talba.

L-Ispejjeż ta' din il-kawża jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur